

ING. GIUSEPPE AMENTA

VIA G. GARIBALDI, 399

CANICATTINI BAGNI (SR)

TE. 0931 572895 - CELL. 338 3524759



TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda sezione civile

Esecuzioni immobiliari

R.G.E.I. 327/2024



Giudice : **CULTRERA CONCITA**



RELAZIONE DI STIMA

(seconda relazione con omissis)



Creditore : FIRE S.p.A.

Debitore : omissis



Custode dell'immobile pignorato : Avv. Gianluca Caruso



Canicattini Bagni lì _____



L'Esperto Stimatore

Ing. Giuseppe Amenta



Il sottoscritto Ing. Amenta Giuseppe nato a Canicattini Bagni il 01/05/1960 ed ivi residente in via G. Garibaldi n. 399, iscritto all'albo degli Ingegneri di Siracusa al n. 858, in data 18/12/2024, da parte del Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Cultrera Concita, è stato destinatario del "Decreto di nomina dell'esperto stimatore e di fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita", relativamente all'Esecuzione Immobiliare N.R.G. 327/2024 tra il Creditore : Fire S.p.A ed i Debitori : omissis e omissis.

Il sottoscritto accettava l'incarico in data 31/12/2024.

Il decreto di nomina pone i quesiti che seguono, i quali, dopo una premessa sull'andamento temporale degli eventi ante-pignoramento, saranno analizzati in maniera puntuale.

Premessa : andamento temporale degli eventi relativi al pignoramento

1. Completezza documentazione ipotecaria e catastale
2. Prova avvenuta comunicazione alle parti tramite PEC ed R.R. (Allegati)
 - 3.1 Identificazione dei beni oggetto di pignoramento
 - 3.2 Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali
 - 3.3 Formazione, se opportuno, di uno o più lotti di vendita
- 4.1 Esatta individuazione dei beni componenti ogni lotto
 - 4.1.1 Descrizione complessiva e sintetica dei beni
- 4.2 Stato di possesso degli immobili
- 4.3 Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale
- 4.4 Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che cancellati o comunque non opponibili all'acquirente
- 4.5 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica
- 4.6 In caso di irregolarità urbanistica o edilizia
- 4.7 Indicazione attestazione di certificazione o prestazione energetica
- 4.8 Valutazione del bene
 - 4.8.1 Calcolo superficie per ogni immobile
 - 4.8.2 Criteri di stima utilizzati
 - 4.8.3 Fonti di informazioni utilizzate per la stima
 - 4.8.4 Valore per metro quadro e valore complessivo
 - 4.8.5 Indicazione analitica degli adeguamenti e correzioni della stima
 - 4.8.6 Valore finale del bene, al netto degli adeguamenti del punto 4.8.5**
 - 4.8.7 Nel caso di immobile totalmente abusivo, individuazione del valore dell'area di sedime
 - 4.8.8 Valore locativo del bene

5. Allegati alla Relazione tecnica

- a) Verbale di sopralluogo;
- b) Comunicazioni alle parti;
 - b.1) Comunicazione inizio operazioni peritali al omissis;
 - b.2) Comunicazione inizio operazioni peritali omissis;
 - b.3) Comunicazione inizio operazioni peritali alle parti : Fire e Custode immobile;
- c) Foto a colori dell'esterno del bene (≥ 4 foto) e dell'interno del bene (≥ 4 foto);
- d) Planimetria del bene;
- e) Visure catastali del bene (già in atti);
- f) Copia della concessione o licenza edilizia;
- g) Copia dei certificati di agibilità e abitabilità;
- h) Copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica,
La relativa APE è presente con files separati;
- i) Copia dell'atto di provenienza del bene (già in atti);
- j) Copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto : non è in atto nessun contratto di locazione o affitto;
- k) Visure catastali storiche (già in atti);



Premessa : andamento temporale degli eventi relativi al pignoramento

- a. 3/10/1984 : acquisto in parti uguali dell'unità immobiliare facente parte dell'edificio di nuova costruzione sito in Lentini via Caltanissetta del cui civico 16/d ha l'ingresso principale
- b. 20/01/2005 : Mutuo fondiario di 90.000,00 euro , ai nn. 2405 di Repertorio e 451 di Raccolta, registrato a Lentini il 25/01/2005 al n. 33, al rogito del Dott. Grazia Manuela Banna, Notaio in Carlentini, presso il Collegio Notarile del Distretto di Siracusa, munito di formula esecutiva in data 04/03/2005. Il mutuo è garantito dall'ipoteca volontaria sull'immobile sito in Comune di Lentini Foglio 95 particella 572 sub 8, unità immobiliare facente parte dell'edificio sito in Comune di Lentini nella via Caltanissetta n. 16/d e precisamente locale adibito a negozio, al piano terra, composto di un unico vano ed accessori, della superficie catastale di mq 45, categoria C/1 classe 5, mq 45 e R.C. 367,20 euro.
- c. 5/07/2024 : data di notifica del precetto e iscrizione al Ruolo Generale delle espropriazioni Immobiliari presso il Tribunale Ordinario di Siracusa
- d. 20/09/2024 : data di notifica del pignoramento.
- e. 22/10/2024 : Istanza di vendita della FIRE SpA procuratrice di POP NPLs 2019 srl contro omissis e omissis.
- f. 28/10/2024 : nota di deposito "Certificazione notarile; estratto mappa e visura storica; note atti e ispezioni; attestazione di conformità" della FIRE SpA procuratrice di POP NPLs 2019 srl contro omissis e omissis.
- g. 8/11/2024 : nota di deposito " Avviso al creditore" della FIRE SpA procuratrice di POP NPLs 2019 srl contro omissis e omissis.

1. Completezza documentazione ipotecaria e catastale

In collaborazione con il custode nominato si è accertato la completezza della documentazione ipotecaria e catastale nel rispetto dell'art. 567 co. II del Codice di Procedura Civile.

Data di notifica del precetto 05/07/2024 Importo del precetto Euro 51.089,04

Atto di pignoramento notificato, da FIRE S.p.A a omissis e omissis in data 20/09/2024.

2. Prova avvenuta comunicazione alle parti tramite PEC ed R.R

In allegato è riportata tutta la documentazione che attesta le comunicazioni fatte al custode dell'immobile pignorato e alle parti costituite, tramite pec, e quelle ai debitori, omissis e omissis, tramite R.R. essendo questi sprovvisti di posta certificata.

Custode immobile : Avv. Gianluca Caruso via Unione Sovietica, 4 cap 96100 Siracusa
Tel. 0931 493710 – cell. 338 2386871

Parti costituite avviate tramite PEC :

FIRE S.p.A. – Società via Bonsinore 1, Messina (ME) C.F./P.I. 01787570835
presso l'**Avv. Barbaro Alessandro** via Orso Corbino 7, 98124 Messina (ME)
(c.f. BRBLSN74M17F158J) Tel effeLegal +39 090 9435399
e presso l'**Avv. Aloi Andrea**

Creditori iscritti : omissis

Come riportato nel verbale di sopralluogo i convenuti : *omissis e omissis* sono stati avvisati tramite Raccomandata con ricevuta di ritorno. La *omissis* pur avvisata con R.R. non ha presenziato al sopralluogo ma la compiuta giacenza è stata antecedente alla data del sopralluogo del 24/02/2025. (vedi Allegati)

3.1 Identificazione dei beni oggetto di pignoramento (comprensiva dei confini e dei dati catastali)

L'atto di pignoramento fa riferimento al seguente immobile :

Bene immobile ubicato in via Caltanissetta n. 16/D, Lentini (SR)

Unità immobiliare facente parte dell'edificio sito in Comune di Lentini (SR)

via Caltanissetta n. 16/D.

Tipo di catasto : Urbano; Foglio n. 68; Particella : 605; sub 8, già Foglio 95 particella 572 sub 8
(a seguito di intervento di variazione catastale)

Classamento : Rendita : 367,20 [euro] Categoria : C/1 : Negozi e botteghe

Classe : 5 ; Consistenza : 45 m² - Subalterno : 8 .

A seguito di intervenuta variazione catastale l'immobile ha variato foglio e particella rispetto a quello riportato sul mutuo. (Foglio 95; particella 572; sub 8)

Diritto di proprietà : omissis 1/2; omissis 1/2

3.2 Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali

Visura storica immobile :

Foglio 68; Particella 605; Subalterno 8; particelle del catasto terreni

Classamento : Rendita : Euro 367,20; Categoria C/1^a) ; Classe 5 ; Consistenza 45 m²

Indirizzo : via Caltanissetta n. 16/D Piano T

Dati di superficie : Totale : 54 m² Legenda : a) C1 : Negozi e botteghe

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali

3.3 Formazione, se opportuno, di uno o più lotti di vendita

L'eventuale possibile costituzione di due lotti, uno con ingresso da via Caltanissetta n. 16/D ed un'altro con ingresso, sempre da via Caltanissetta n. 16/E comporterebbe che il secondo, quello con civico 16/E, sarebbe senza servizi igienici rendendo necessari interventi di adeguamento e allo stato attuale non potrebbe essere classificato con negozio/bottega. L'esigua superficie dei singoli lotti che nascerebbero (all'incirca 23 mq ciascuno) comporterebbe un valore di stima totale minore di quello relativo ad un unico lotto.

Locale più ampio e dotato di servizi igienici.

Per le motivazioni suddette ritengo che la proprietà la si debba vendere in un unico lotto.

4.1 Esatta individuazione dei beni componenti ogni lotto

L'immobile in oggetto è ubicato in Lentini via Caltanissetta n. 16/D

Segue una vista aerofotogrammetrica della zona.



Lentini via Caltanissetta 16/D



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



Direzione Provinciale di Siracusa Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MARIA MANTEGNA

Scala originale 1:2000
Dimensione cartina 574,000 x 829,000
24-Gen-2025 17:43:38

Comune (SR) LENTINI

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



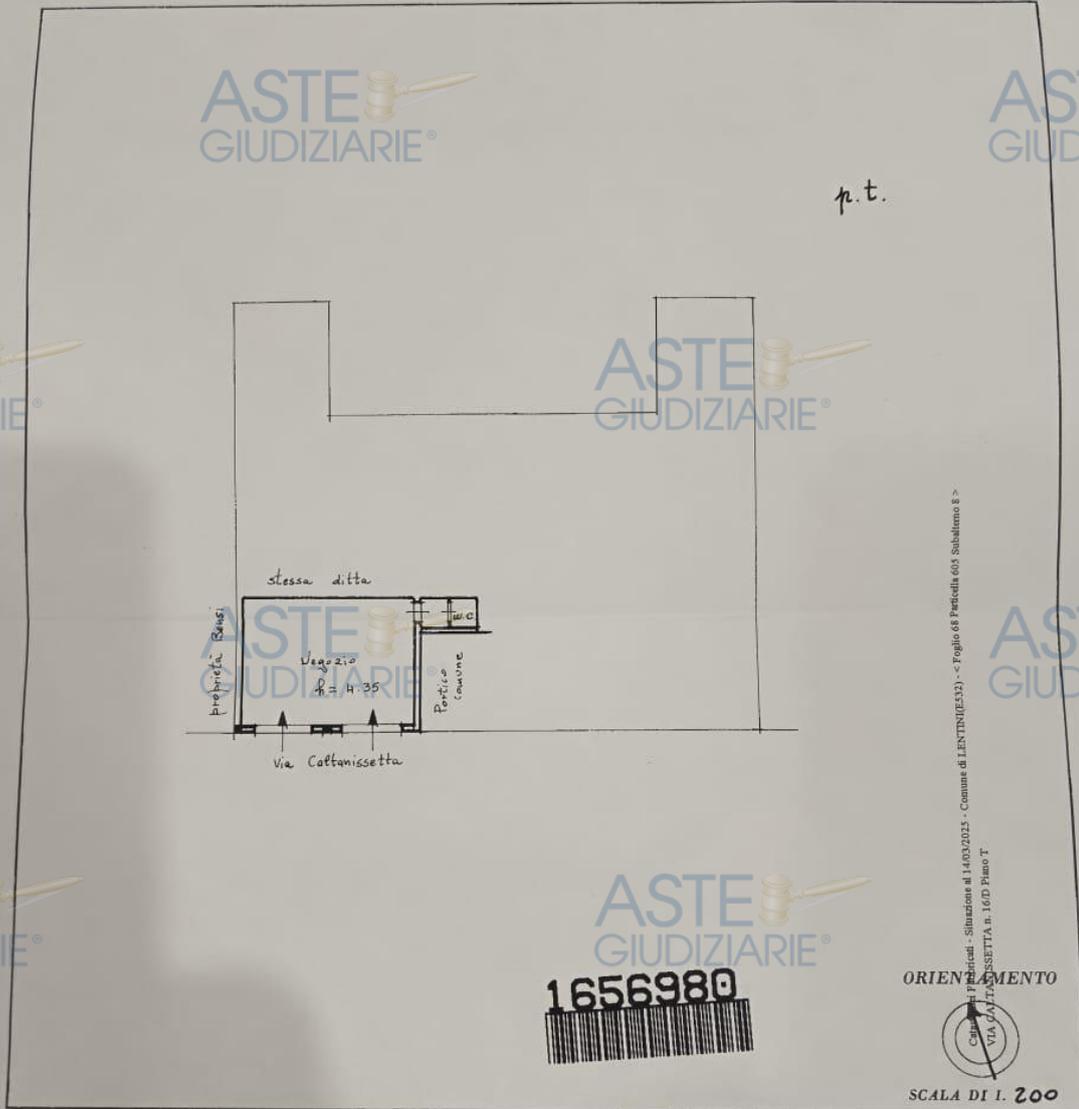
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETI-LEGGE 10 APRILE 1982, N. 637)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **LENTINI** via **CALTANISSETTA 16/e-d**
Ditta **"EDILIZIA BELCASE S.H.C. di FURNO FRANCESCO e C. con sede in Lentini**
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **SIRACUSA**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 12-7-84
PROT. N° 1664/84

F. 95 p.lla 572 sub 8

Compilata dal **Geom. A. MAGLITTO**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de **Geometri**
della Provincia di **Siracusa**

DATA **9-7-84**

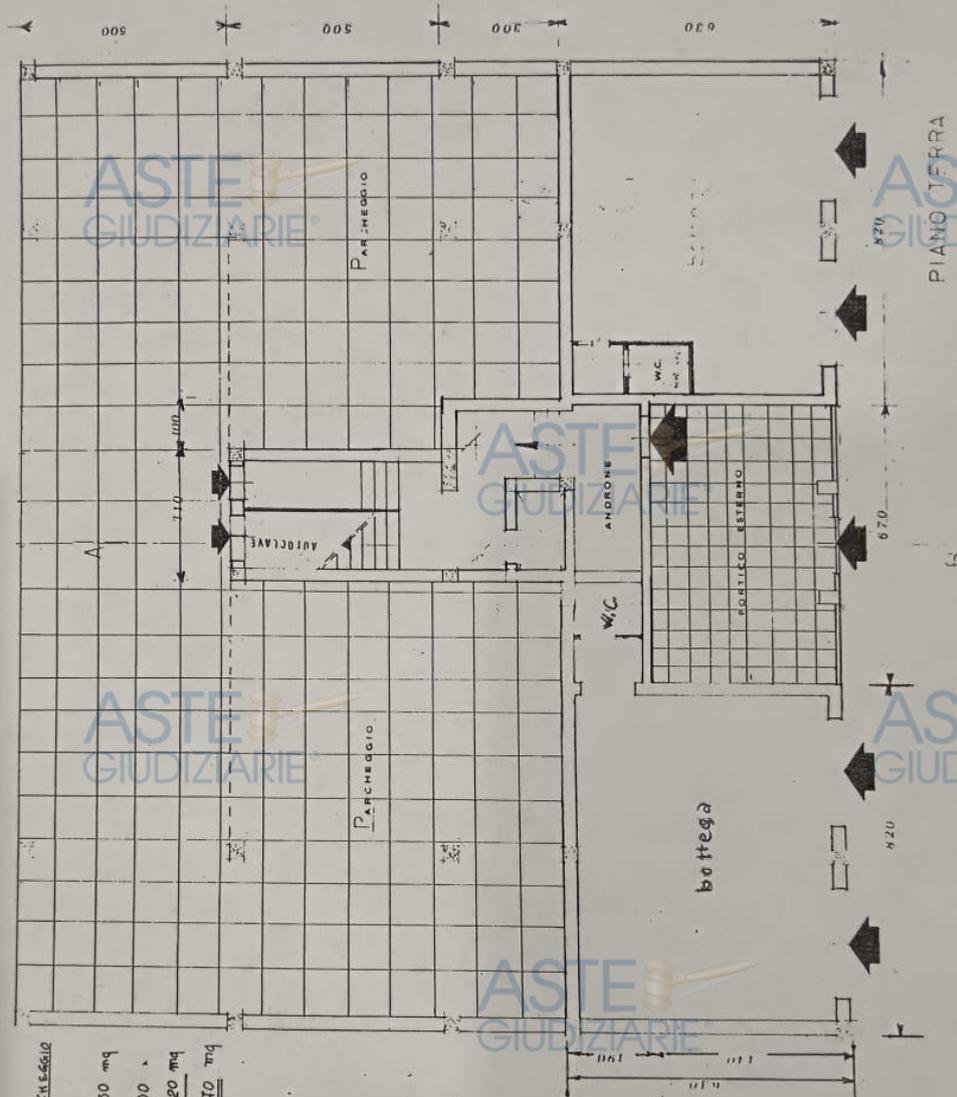
Firma: **Geom. Alfio Maglitto**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



LEGENDA

PARCHEGGIO	

CALCOLO SUPERFICIE PARCHEGGIO DA VINCOLARE
 $22,50 \times 5,00 = 112,50 \text{ mq}$
 $19,40 \times 5,00 = 97,00 \text{ mq}$
 $18,40 \times 3,00 = 55,20 \text{ mq}$
Sommano
264,70 mq

Indirizzo : Lentini (SR) via Caltanissetta n. 16/D, piano Terra.



Dati catastali : Foglio n. 68; Particella n. 605; Subalterno 8; particelle del catasto terreni

Rendita : Euro 367,20; Categoria C/1^a ; Classe 5 ; Consistenza 45 mq

Superficie totale : 54 mq Legenda : a) C1 : Negozi e botteghe

Coordinate GPS : 37° 17' 28.09" N (latitudine) ; 14° 59' 55.63" E (longitudine)

4.1.1 Descrizione complessiva e sintetica dei beni

L'immobile in oggetto, alla luce del suo acquisto (3/10/1984), locale a piano terra, composto di un unico vano e accessorio, con ingresso dalla via Caltanissetta 16/D e 16/E, confina a sud con via Caltanissetta, ad ovest con casa a nord con box dei signori , ed est con portico, salvo migliori confini.

Segue una pianta con relativa sezione del locale, esso è costituito da un ambiente principale che ospita un'attività di parrucchiere per donna, due mini accessori (zona lavabo e relativo wc) ed un soppalco servito da una scala a chiocciola posta a ridosso dell'ingresso, come si evince dalla pianta stessa.

La struttura è in cemento armato, il soppalco è sostenuto da una struttura interna, indipendente della struttura dell'immobile, in profilati di acciaio.

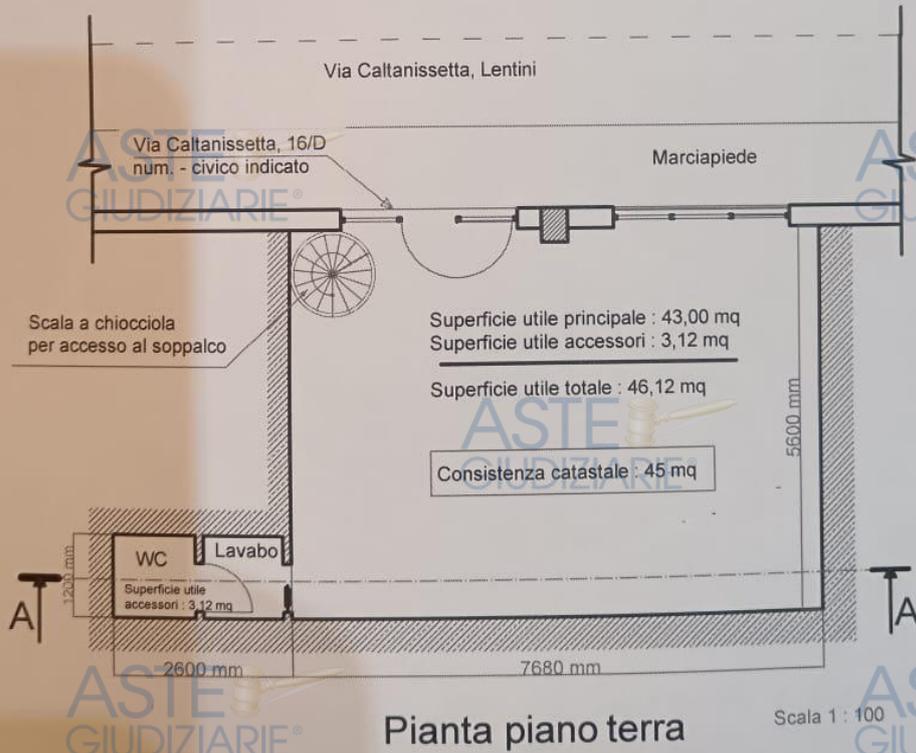
La superficie utile principale è pari a 43,00 mq mentre la superficie utile degli accessori è pari 3,12 mq per un totale di superficie utile pari a 46,12 mq. La consistenza catastale è pari a 45 mq.

La consistenza per gli immobili di Categoria C/1, come nel nostro caso, è dedotta dalla somma della superficie utile principale sommata alla superficie utile degli accessori moltiplicata per un coefficiente di ragguaglio.

Tale aspetto chiarisce la leggerissima differenza tra la consistenza catastale (45 mq) e la superficie utile totale rilevata (46,12 mq).

Negli allegati alla relazione tecnica sono inserite 4 foto dell'ambiente esterno e altre 4 foto relative agli ambienti interni. Le foto rendono chiaro e inequivocabile l'uso attuale dell'immobile.

L'immobile non rientra nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.



4.2 Stato di possesso degli immobili

La Nota trascrizione R.G. n. 16009 Registro particolare 13282 presentato il 12/10/1984 presso l'Ufficio di Siracusa (Ispezione ipotecaria T1 77205 del 10/10/2024) riporta l'atto di acquisto dell'immobile in oggetto, in maniera indivisa in parti uguali, da parte omissis.

Atto rogato dal Dott. Maria Teresa Miano in Francofonte in data 3/10/1984 e trascritto il 12/10/1984 ai nn.16009/13282.

L'immobile risulta non occupato da nessuno, data la residenza del Sig.re omissis e la residenza della Sig.ra omissis.

4.3 Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale

L'atto di acquisto del 3/10/1984 riporta nella vendita la proporzionale comproprietà degli impianti e servizi comuni, e di tutti i corpi comuni per legge tra comproprietari di uno stesso edificio, a norma dell'art. 1117 del C.C., con esclusione delle terrazze di copertura dell'edificio, di proprietà degli appartamenti e secondo e terzo piano dell'edificio.

Il piano di riparto consuntivo anno 2024 del "Condominio Caltanissetta", che segue, chiarisce come il [redacted] sia intestatario di 39,24 quote millesimali relativi alle spese generali e di nessun'altra quota millesimale relativa alle spese comuni.





Condominio "Caltanissetta" di via Caltanissetta n. 1 - Carlentini - C.F. 91007800898

Piano di riparto consuntivo anno 2024

Condannati	Q. MIL.	SPESE GENERALI	Q. MIL.	SPESE COMUNI	Q. MIL. (1° Met.)	SPESA SCALA E ASCENSORE	Q. MIL. (2° Met.)	SPESA SCALA E ASCENSORE	Q. MIL. (2° Met.)	SPESA PERSONALI	SPESA SOSTENUTE NEL 2024 E CONTABILIZZATE NEL 2023	SPESA TOTALI	SPESA SOSTENUTE DA SOSTENERE E CONTABILIZZATE NEL 2024	SCALA E ASCENSORE (1° MET.)	SCALA E ASCENSORE (2° MET.)	RIPORTO ANNO 2023	TOTALE	VERSATO 2024	DEBITO O CREDITO
	39,24	€ 42,79						€ 6,30			€ 49,59					€ 1.579,39	€ 1.628,98	€ 0,00	D -1628,98

Carlentini, 03/02/2025

L'AMMINISTRATORE
Antonio J. J. J.

4.4 Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che cancellati o comunque non opponibili all'acquirente

L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, quali quelle condominiali ammontano a circa 50,00 euro/anno, come è possibile dedurre dal "Piano di riparto anno 2024" del Condominio Caltanissetta, precedentemente riportato.

Il Sig.re *omissis* ha, nei confronti del condominio "Caltanissetta" un debito di 1628,98 euro, come si evince dal precedente " Piano di riparto consuntivo anno 2024 " del

"Condominio Caltanissetta".

4.5 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica

L'immobile in oggetto, appartiene all'edificio di nuova costruzione da parte della Società in nome collettivo "Edilizia BELCASE S.n.c. di &c.", fa riferimento a regolare progetto n. 216/1982 e relativa concessione edilizia n. 18084 del 26/01/1983 e successiva concessione edilizia n. 19301 del 7/06/1984, relativa al progetto di variante in corso d'opera n. 82/1984, ed è stato dichiarato agibile con autorizzazione emessa dal Sindaco del Comune di Lentini il 23/06/1984.

(Vedi in allegati la Concessione Edificatoria n. 19031 e l'autorizzazione di abitabilità indicata che, in maniera esplicita, fa riferimento a due vani adibiti a botteghe, di cui uno è proprio l'immobile in oggetto, posti al piano terra)

4.6 In caso di irregolarità urbanistica o edilizia

Non è presente nessuna irregolarità urbanistica o edilizia.

4.7 Indicazione attestazione di certificazione o prestazione energetica

L'immobile allo stato attuale è mancante dell' Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

E' stato redatto il relativo Attestato di Prestazione Energetica degli edifici con codice identificativo : 20250314-089011-45383 valido fino al : 14/03/2035.

Lo stesso tecnico abilitato, redattore dell'APE, ha dichiarato quanto necessario per la redazione dell'APE. (Ape allegata con separato file)

4.8 Valutazione del bene

a) Descrizione della zona

Il comune di Lentini conta poco meno di 22.000 abitanti, è ben collegato, tramite l'autostrada E45, sia a Catania che a Siracusa. L'immobile in oggetto è ubicato nella zona Nord - Ovest della città, servita da vari imbocchi sulla strada statale SS194 Catania - Ragusa.

La zona è molto popolosa, prossima alla via Etna, arteria cuore della città di Lentini. La zona è ricca di vari servizi molto prossimi all'immobile : Discount, Farmacia, Laboratorio polidiagnostico, ristoranti, complessi scolastici che fanno della zona un'area ad alta densità abitativa.

b) Caratteristiche riferite all'intera costruzione

L'immobile fa parte di un complesso edilizio di natura condominiale, nella fattispecie denominato "Condominio Caltanissetta", conta del piano terra più tre piani fuori terra, costruito a seguire il 1982, terrazza calpestabile di prospetto di carattere sobrio.

Struttura in cemento armato, tramezzi in mattoni forati con relative finiture orizzontali e verticali di buona fattura.

c) Caratteristiche riferite alla sola porzione di immobile di cui si tratta

La porzione in oggetto, come già descritto è una zona dedicata a bottega, pavimentazione in piastrelle di ceramica bianca, di normale qualità, e pareti intonacate. Allo stato attuale l'immobile è adibito a parrucchiere per donna, due pareti sono tutte vetrate mentre le altre sono a servizio dell'attività suddetta. (vedi foto allegate). Lo stesso immobile gode di un soppalco che regala all'immobile un'ulteriore zona fruibile.

d) Impianti generali

L'immobile gode di energia elettrica, di acqua e di fognatura cittadina.

e) Considerazioni generali

Trattasi di immobile di bell'aspetto, la tipologia di zona abitativa cui appartiene, lo rende abbastanza appetibile, sia come nudo immobile che come locazione del bene con l'attività in atto.

4.8.1 Calcolo superficie per ogni immobile, specificare quella commerciale

La superficie utile dell'immobile è pari a 45 mq, mentre quella lorda è pari a 54 mq.

4.8.2 Criteri di stima utilizzati e fonti di informazioni utilizzati per la stima

L'immobile in oggetto è praticamente di tipo monouso, nel senso di un'unica destinazione per l'intera superficie. Tale aspetto rende pressochè unica la possibilità di valutazione del bene, riconducendo il tutto ad un confronto con altri beni simili comparativi.

Il metodo della rendita catastale risulta di difficile applicazione dato l'immobile risale al 1984 e la rendita indicata è troppo lontano dalla realtà attuale.

4.8.3 Informazioni con agenti della zona che hanno confermato quanto dopo dedotto.

In maniera particolare si è fatto uso come fonte di informazioni :<< Agenzia delle entrate – OMI >> in particolare i dati riferiti al 2° semestre del 2024.

Secondo << l'Agenzia della entrate – OMI, relativamente al comune di Lentini, l'immobile, in oggetto, ricade nella zona di codice : B4; microzona catastale n. : 2; tipologia prevalente : abitazioni civili; destinazione : commerciale.

Tenuto conto della tipologia dell'immobile, quale negozio; del suo stato di conservazione e manutenzione, di certo normale e della sua ubicazione in zona B4 *ma prossima alla zona C2*, alla luce delle quotazioni immobiliari relative alla zona B4 e C2, l'immobile può essere così valutato : (vedi tavole OMI che seguono)

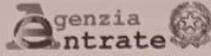
Valore di mercato = 1150,00 [Euro/mq] (Superficie Lorda)

*Valore di locazione = 7,00 [Euro / (mq * mese)] (Superficie Lorda)*

Data l'assenza di tramezzature evidenti insistenti sulla superficie dell'immobile in oggetto, la superficie lorda è da riferire alla consistenza dell'immobile pari a 45 mq.

4.8.4 **Valore complessivo del bene = 1150,00 * 45,00 = 51.750,00 [euro]**

Valore complessivo di locazione = 7,00 * 45,00 = 315,00 [euro/mese]



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre I

Provincia: SIRACUSA

Comune: LENTINI

Fascia/zona: Centrale/VIE%20DUC%A%20D-AOSTA-LICATA-PATTI-MILAZZO-ZANCL

Codice zona: CO-STADIO-GARIBALDI-ETNEA-AGNONE-VERGA-CAPRI-SEGESTA-C

VILLA-SPIN

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	340	500	L	1,7	2,5	L
Negozi	Normale	980	1500	L	6,4	10,4	L
Negozi	Ottimo	1200	1650	L	7	10,9	L

Stampa

Immobile destinato a
Negozio/Bottega via
Caltanissetta 16/D Lentini



Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link



Legenda

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: SIRACUSA

Comune: LENTINI

Fascia/zona: Semicentrale/VIE ETNEA-KENNEDY-REG.SICILIANA-SEGGIO-VENTIMIGLIA-CANONICO-P.NENNI-ZANCLE-MILAZZO-IMERA-ACQUI-MODICA-GELA-MALTA-RAGUSA-

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	290	430	L	1,4	2	L
Negozi	NORMALE	680	970	L	4,4	6,6	L
Negozi	Ottimo	840	1150	L	4,9	7,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

4.8.5 Analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima

Il valore di mercato del bene, data l'assenza della garanzia per vizi del bene in vendita, va adeguato in relazione alle seguenti voci :

- a) oneri di regolarizzazione urbanistica : nessun onere;
- b) stato d'uso e manutenzione : le pareti sono ricoperte da vetrate a servizio dell'attività commerciale attualmente presente. L'eliminazione delle vetrate attrezzate potrebbe comportare una manutenzione delle pareti, ma allo stato attuale non è possibile quantizzare. In ogni caso, se sarà necessario ritoccare l'intonaco e ipotizzando una superficie verticale da manutenzionare pari al 50% del totale (50% di 81 mq) , tenendo conto di un valore di intervento di circa 20 [euro/mq] occorreranno circa : 800 [euro].
- c) oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento : nessun onere;
- d) spese condominiale insolute : 1628,98 [euro];

Valore complessivo degli adeguamenti = 1628,98 + 800 = 2428,93 [Euro]

4.8.6 Valore finale del bene, al netto degli adeguamenti del punto 4.8.5

Il valore di stima complessivo del bene può essere così determinato :

Valore finale del bene = Valore complessivo del bene [euro] – valore complessivo degli adeguamenti [euro] = 51.750,00 – 2428,93 = 49.321,07 [Euro]

Visto il valore approssimato relativo allo stato d'uso e manutenzione, in definitiva:

Valore finale del bene : 49.300,00 [Euro]

Il valore finale di stima del bene è perfettamente allineato ai valori di mercato di beni simili della zona, come da informazioni da me raccolti presso agenti immobiliari del comune di Lentini.

4.8.7 Nel caso di immobile totalmente abusivo, individuazione del valore dell'area di sedime

L'immobile in oggetto non ricade in questa tipologia.

4.8.8 Valore locativo del bene

Alla luce delle precedenti tabelle OMI, relative ai valori di locazione del 2° semestre 2024 per immobili nel Comune di Lentini zona B4 e della limitrofa zona C2, ritengo opportuno fissare il valore di locazione pari a 7 [Euro/(mq * mese)].

Valore di locazione = Valore di locazione [Euro/(mq * mese)] * Superficie lorda [mq] =

$$= 7,00 * 45,00 = 315,00 \text{ [Euro/mese]}$$

Valore di locazione : 315,00 [Euro/mese]

Il valore di locazione dedotto è congruente con locazioni di simili immobili della zona, ma non può essere confrontato con eventuali contratti di locazione dello stesso bene dato che l'immobile è attualmente nel pieno possesso e fruizione del proprietario dell'immobile stesso.

5. Allegati alla Relazione tecnica

- a) Verbale di sopralluogo;
- b) Comunicazioni alle parti;
 - b.1) Comunicazione inizio operazioni peritali al Sig.re *omissis*;
 - b.2) Comunicazione inizio operazioni peritali alla Sig.ra *omissis*;
 - b.3) Comunicazione inizio operazioni peritali alle parti : Fire e Custode immobile;
- c) Foto a colori dell'esterno del bene (≥ 4 foto) e dell'interno del bene (≥ 4 foto);
- d) Planimetria del bene;
- e) Visure catastali del bene (già in atti);
- f) Copia della concessione o licenza edilizia;
- g) Copia dei certificati di agibilità e abitabilità;
- h) Copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica,
La relativa APE è presente con file separati;
- i) Copia dell'atto di provenienza del bene (già in atti);
- j) Copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto : non è in atto nessun contratto di locazione o affitto;
- k) Visure catastali storiche (già in atti);
- l) Attestazione di aver proceduto agli invii alle parti come previsto dal punto 7. Del Decreto di nomina dell'esperto stimatore;